



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pán

Ing. arch. Peter Martin

Staré Grunty 262

841 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **09.07.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55241/2024-
463622/Sim**

V Bratislave
19.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pre konanie podľa § 140d

investor:	iAd s.r.o., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava v zastúpení Ing. arch. Peter Martin
investičný zámer:	Rodinný dom II. - Korabinského ul. Stavebné úpravy – zmena dokončenej stavby
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Korabinského xx, Bratislava
žiadosť doručená dňa:	09.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia stavby
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Martin autorizovaný architekt 0764AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväzné stanovisko pre konanie podľa § 140d stavebného zákona.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

K O N Š T A T U J E ,

že stavba v rozsahu predloženej dokumentácie

nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08

a zároveň nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu zóny Machnáč, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Odôvodnenie:

Predložená dokumentácia obsahuje tieto údaje o stavbe:

Jedná sa o zrealizovanú prístavbu k existujúcemu rodinnému domu na Korabinského ulici umiestnenému na svahovitom pozemku v zástavbe rodinných domov. Objekt je na pozemku osadený tak, že zo severnej a čiastočne z východnej strany je pod úrovňou terénu. Rodinný dom je premenlivého tvaru, tvorený je prienkami viacerých hmôt s max. rozmermi cca 21,927 m

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

x 15,561 m. Má čiastočné podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, pričom 2.NP je pôdorysne zredukované. Umiestnená je v ňom jedna bytová jednotka (1PP: technické, skladové priestory, 1.NP: garáž, vstup, denná časť rodinného domu, izba, 2.NP: nočná časť rodinného domu s terasami).

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 2.NP je +6,45 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 253,55 m n.m. Bpv.)

V rámci užívania stavby boli roku 2020 zrealizované tieto zmeny:

- dobudovania zádveria,
- zväčšenia spálne na 1.NP na úkor vonkajšej terasy,
- zväčšenia plochy terasy pred spálňou.

Zrealizovanými zmenami sa zväčšila pôvodná zastavaná plocha objektom o 19 m² a zmenil sa pomer spevnených plôch a plôch zelene na pozemku.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravné pripojenie a riešenie statickej dopravy sa zrealizovanými zmenami nemenia. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 PM (2 PM v garáži, 1 PM na teréne). Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Korabinského vjazdom šírky 4,50 m.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ – rozdielne údaje sú porovnávané s pôvodným stavom/PS):

- výmera záujmového územia:	668,00 m²	
- zastavaná plocha:	215,00 m²	PS: 196,00 m ²
- plochy zelene:	289,00 m²	PS: 327,00 m ²
- spevnené plochy:	164,00 m²	PS: 145,00 m ²
- počet bytov:	1	
- počet podlaží PP/NP:	1/2	
- počet parkovacích miest:	3	

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Podľa žiadosti boli zmeny na objekte zrealizované v roku 2020; objekt je posudzovaný k aktuálne platnej územnoplánovacej dokumentácii, nakoľko neprišlo k jej zmene medzi obdobím zhotovenia a preskúmania stavby.

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie, kód S**. *Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.*

Pre predmetné územie bola schválená územnoplánovacia dokumentácia - **Územný plán zóny Machnáč**, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 133/199, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“). V uvedenej ÚPN – Z sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx súčasťou **sektoru č. 7-11/21**.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z**
- ÚPN: vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- ÚPN – Z: v sektore č. 7-11/21 je stanovený typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: rodinný dom samostatne stojaci;
- zrealizovaná stavba je **z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN a ÚPN - Z;**

- z hľadiska priestorového usporiadania územia vo vzťahu k ÚPN – Z:

Sektor č. 7-11/21

Záväzné regulatívy priestorového usporiadania územia - uvádzame relevantné časti:

- výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:
minimálna: 600 m²
zrealizovaná stavba: 668 m² - **súlad**
- index zastavanej plochy: 0,20
zrealizovaná stavba: 215,00 m²/668 m² = **0,32 - nesúlad**
- index prírodnej plochy: 0,65
zrealizovaná stavba: 289,00 m²/668 m² = **0,43 - nesúlad**
- maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia pre rodinný dom plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
zrealizovaná stavba: 1 PP, 2 NP – **súlad**
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
zrealizovaná stavba: čiastočne zasahuje do polohy interakčných línií

UPOZORNENIE:

Uvádzame, že zrealizovaná stavba nie je z hľadiska priestorového usporiadania územia v súlade s ÚPN – Z. Nie sú dodržané tieto záväzné regulatívy: index zastavanej plochy, index prírodnej plochy a nie je v plnom rozsahu rešpektovaná poloha interakčných línií.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväznú stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Príloha: potvrdený výkres: Situácia – súčasný (zrealizovaný) stav, M 1:200 (zmenšená na A3 formát)

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Situácia – súčasný (zrealizovaný) stav, M 1:200 (zmenšená na A3 formát)

Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt